Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

ONDRES
Naturellement

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'Ondres (40440) – Département des Landes

Séance ordinaire du 07 MARS 2024

Délibération n° 2024-03-01

Nbre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de la convocation : 01/03/2024
En exercice	29	Date de l'affichage : 01/03/2024
Qui ont pris part à la délibération	28	

Présents : Éva BELIN ; Pierre PASQUIER ; Nadine DURU ; Frédéric LAHARIE ; Catherine VICENTE-PAUCHON ; François TRAMASSET ; Sandrine COELHO ; Serge ARLA ; Miguel FORTE ; Cyril DURU ; Vincent POURREZ ; Christian BURGARD ; Sonia DYLBAITYS ; Alain CALIOT ; Delphine OUVRANS ; Jean-Pierre LABADIE ; Bertrand LEIRIS ; David PEIRRIARD ; Maya VALLART ; Jean-Yves PLUMET.

Absents excusés :
Jérôme NOBLE donne procuration à Serge ARLA en date du 04/03/2024
Christine VICENTE donne procuration à Catherine VICENTE-PAUCHON en date du 04/03/2024
Cindy ESPLAN donne procuration à Nadine DURU en date du 06/03/2024
Senay OZTURK donne procuration à Pierre PASQUIER en date du 04/03/2024
Vincent BAUDONNE donne procuration à Miguel FORTE en date du 06/03/2024
Mylène LARRIEU donne procuration à Maya VALLART en date du 02/03/2024
Christel EYHERAMOUNO donne procuration à David PERRIARD en date du 04/03/2024
Carine REY donne procuration à Frédéric LAHARIE en date du 07/03/2024

Absents :
Davy CAMY

Secrétaire de séance : Catherine VICENTE-PAUCHON

Objet : Préemption de la propriété sise 1840 avenue du 11 novembre 1918 cadastrée section AS n°415 et 385.

Une Déclaration d'Intention d'Aliéner n°IA 40209 2300139 a été déposée le 16 décembre 2023 auprès de la Mairie d'ONDRES pour la vente de la propriété appartenant à Monsieur Elie BENITAH et Madame Sylviane GRESSEFF, cadastrée section AS n°415 et 385, pour une contenance de 543m2, située 1840 avenue du 11 novembre 1918 à ONDRES.

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

La vente concerne un ensemble immobilier comprenant :
- Sur la parcelle cadastrée section AS n°415 : un immeuble composé au RDC d'un local commercial, d'un appartement T2, d'un studio, à étage d'un appartement T4 et à l'extérieur de 6 places de stationnements et d'un abri voiture ;
- Sur la parcelle cadastrée section AS n°385 : un local à usage d'annexe/de réserve formant le lot n°1 de l'immeuble en copropriété.

Cette D.I.A. indique un prix de cession 480 000 euros hors commission de 20 000 euros à la charge du vendeur.

L'ensemble de la propriété sera libre de toute occupation à la signature de l'acte de vente.

L'état parasitaires et les diagnostics techniques réalisés le 16 mai 2023 font apparaître :
- La présence d'indices d'infestations d'agents de dégradations biologiques du bois de type vrillettes et de termites souterrains (galerie-tunnels, altérations dans le bois, termites vivants, cadavres ou restes d'individus reproducteurs,) ;
- La présence d'amiante ciment (dégradé) au niveau du conduit de cheminée mais la mission décrite n'a pu être menée à son terme. Des investigations complémentaires devront être réalisées ;
- La présence de peinture au plomb, notamment dans l'appartement T4 du 1er étage.

Une visite contradictoire a été réalisée le 13/02/2024 avec l'accord des propriétaires.

Cette propriété est située au cœur de la centralité d'Ondres, le long de l'avenue du 11 novembre 1918 (route départementale n°810), axe structurant. Ce secteur a été identifié, dans le cadre des études urbaines « diagnostic et stratégie urbaine de juillet 2023 complété en février 2024, menées par l'Agence d'Urbanisme Atlantiques et Pyrénées (A.U.D.A.P.) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Seignanx décidée par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 avril 2021, comme ayant vocation à être structuré et densifié afin de permettre l'accueil d'une nouvelle population qui pourront aisément accéder aux transports collectifs, espaces et équipements publics de la ville à pied.

Le projet urbain présenté par l'AUDAP, et précisé dans le rendu de février 2024, permet un renouvellement urbain sur des terrains déjà imperméabilisés, à proximité immédiate des équipements collectifs (transports, commerces, équipements publics, ...) avec une densité mesurée de 50 à 70 logements à l'hectare en privilégiant les espaces collectifs de type jardin collectif.
Cette étude est conforme aux objectifs de la Commune d'ONDRES, à savoir une urbanisation à taille humaine avec une maîtrise de la densité offrant une mixité fonctionnelle et sociale avec une répartition envisagée de 30% locatif social et 25% d'accession sociale (la répartition pourra évoluer notamment en faveur de l'accession sociale).

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

Madame le Maire propose donc au Conseil Municipal de préempter la propriété cadastrée section AS n°415 et 385, d'une contenance de 543m2, située 1840 avenue du 11 novembre 1918 appartenant à Monsieur Elie BENITAH et Madame Sylviane GRESSEFF, indiquée dans la DIA n°IA 40209 2300139, au prix de 250 000 euros libre de toute occupation.

CONSIDERANT la DIA n°IA 40209 2300139 concernant la vente de la propriété suscitée,

CONSIDERANT la visite du bien effectuée le 13/02/2024,

CONSIDERANT que la Commune a jusqu'au 13/03/2024 pour notifier sa décision,

CONSIDERANT l'état parasitaire suscité indiquant des indices d'infestations d'agents de dégradations biologiques du bois de type vrillettes et de termites souterrains (galerie-tunnels, altérations dans le bois, termites vivants, cadavres ou restes d'individus reproducteurs),

CONSIDERANT les diagnostics techniques susvisés indiquant la présence d'amiante ciment (dégradé) au niveau du conduit de cheminée et nécessitant des investigations complémentaires ainsi que la présence de peinture au plomb, notamment dans l'appartement T4 du 1er étage,

CONSIDERANT que le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité fait apparaître des anomalies (risques de contact direct) et des points de contrôle non vérifiés,

CONSIDERANT le diagnostic de performance énergique classant en E la performance énergétique du bâtiment avec une estimation des coûts annuels d'énergie entre 3 072 euros et 4 156 euros,

CONSIDERANT que ces diagnostics techniques rendent impropre une éventuelle mise en location même temporaire,

CONSIDERANT que les stationnements existants, dont le nombre est incertain (pas de trace d'une permission de voirie) situés au droit du bâtiment engendrent des risques pour la sécurité publique an raison de la présente de la voie piétonne le long de l'avenue du 11 novembre 1918,

CONSIDERANT qu'une rénovation des locaux peut être estimée à environ 1 500 euros/m2 de plancher pour une surface d'environ 400m2,

CONSIDERANT la visite du bien effectuée le 13 février 2024,

CONSIDERANT que le bâtiment présente une déformation du plancher du 1er étage avec un étaiement d'une poutre au RDC, des traces de vétusté et de fissures aussi bien extérieures qu'intérieures nécessitant ainsi une étude précise sur le risque d'affaissement,

CONSIDERANT que les locaux ne peuvent être occupés sans des travaux conséquents de remise aux normes de sécurité et d'hygiène et de confortement de la structure,

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

De plus, par délibération du Conseil Communautaire en date du 31 janvier 2024, une étude a été confiée à la CCI des Landes pour analyser le fonctionnement et le potentiel commercial des Communes du Seignanx. Une première analyse laisse apparaître une absence de cellule commerciale pour permettre de rendre attractif le centre-ville d'Ondres. Ce développement commercial est parfaitement intégré dans le projet urbain de février 2024 présenté par l'AUDAP. Outre l'objectif de permettre les aménagements en termes de logements, la volonté est également de permettre aux habitants d'Ondres d'avoir des offres commerciales à proximité immédiate des lieux de vie afin de favoriser les emplois de proximité, les modes de déplacement doux, de dynamiser le centre-ville, etc..., et donc de rendre plus attrayant notre Commune.

Ce projet est également conforme aux ambitions fortes portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Seignanx (dont le débat a eu lieu lors du Conseil Communautaire du 31 mai 2023) notamment la promotion de la sobriété foncière, la préservation des sols vivants, le développement de l'offre de logements abordables et diversifiés répondant aux attentes de qualités de vie de la population, ...

Le pôle d'évaluation domaniale de Pau a estimé la valeur vénale à 350 000 euros, sans intégrer la remise aux normes d'hygiène et de sécurité du bâtiment et des surcouts liés à la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme ou de pollution des sols.

Ainsi, il est essentiel pour la Commune de se porter acquéreur de ce bien afin de pourvoir maîtriser l'évolution de cet ilot et de permettre la réalisation d'un projet immobilier correspondant aux études réalisées par l'AUDAP pour les objectifs indiqués ci-dessus. Le prix d'acquisition proposé par la Commune d'ONDRES correspond à la valeur vénale de cette propriété en retenant seulement l'existence de l'appartement T4 à l'étage et du local commercial mais avec une surface d'environ 120m2 et non 213m2 comme indiqué dans l'estimation des domaines. En effet, à notre connaissance, il n'y a pas d''existence réglementaire de l'appartement T2 et du studio. De plus, la superficie totale de l'emprise au sol est d'environ 198m2 hors terrasse et abris couverts et non fermés, ce qui est contradictoire avec une superficie du local commercial qui serait de 213m2. Il faut également noter que les stationnements indiqués dans la DIA ne semblent pas avoir été régulièrement autorisés.

Ainsi, Le calcul du prix d'acquisition tient compte des aménagements régulièrement édifiés, de la vétusté du bien, des problèmes de stabilité du bâtiment (poutre étayer au RDC dans le local commercial, sol du 1er fortement incliné, ...), du projet urbain de la Commune à court ou moyen terme nécessitant la démolition du bâtiment ainsi que l'impossibilité pour la Collectivité de désamianter, de traiter la présence de plomb dans les appartements, de réaliser des contrôles complémentaires indiquées dans les diagnostics techniques, de mettre aux normes d'hygiène et de sécurité les différents locaux (électricité, ...) pour permettre l'occupation des lieux à titre temporaire, le coût financier de cette rénovation, estimé à environ 1 500€/m2 de plancher, étant extrêmement élevé par rapport au délai potentiel d'occupation engendrant ainsi une perte financière importante.

La démolition avec le désamiantage et le traitement pour le plomb et les termites est estimé à 40 000€ environ, sous réserve des diagnostics complémentaires pour ces travaux.
Le prix d'acquisition proposé est donc de 250 000 euros.

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

CONSIDERANT que cette propriété a vocation à être démolie pour permettre la restructuration du centre-ville d'ONDRES afin de permettre la réalisation de logements sociaux notamment de type accession avec des locaux commerciaux en RDC pour dynamiser ce secteur, conformément aux études menées par l'AUDAP dans le cadre de l'élaboration du PLUi,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des logements sociaux,

CONSIDERANT la nécessité de densifier les terrains déjà imperméabilisé situés à proximités des équipements publics et collectifs,

CONSIDERANT le diagnostic et stratégie urbaine réalisé par l'AUDAP en juillet 2023, précisé en février 2024,

CONSIDERANT la décision de la Présidente de la Communauté des Communes du Seignanx en date du 31 janvier 2024 portant délégation du droit de préemption au profit de la Commune d'ONDRES pour la DIA n°IA 40209 2300139 reçue le 16 décembre 2023,
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix,

DÉCIDE

ARTICLE 1. De préempter la propriété cadastrée section AS n°415 et 385, d'une contenance de 543m2, située 1840 avenue du 11 novembre 1918 appartenant à Monsieur Elie BENITAH et Madame Sylviane GRESSEFF, indiquée dans la DIA n°IA 40209 2300139, au prix de 250 000 euros libre de toute occupation.

ARTICLE 2. Dit que les frais de notaire seront à la charge de la Commune.

ARTICLE 3. Mme le Maire est chargée de signer tous les actes et documents y afférents, du contrôle et du suivi.

ARTICLE 4. La présente délibération sera transmise au représentant de l'État et peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Tout citoyen justiciable pourra saisir le tribunal administratif par dépôt de sa requête sur le site www.telerecours.fr, par l'envoi de la requête sur papier ou le dépôt sur place au tribunal.

Et ont signé au registre les membres présents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

(Sceau)

Pour extrait conforme,
Le 08 mars 2024,
Le Maire,

MAIRIE D'ONDRES 40440

PAR DELEGATION DE MADAME LE MAIRE
LE DIRECTEUR GENERAL DES SERVICES
M. Patrice LE NAY

Acte rendu exécutoire le ...08.../...03.../ 2024
après télétransmission électronique le ...08.../...03.../ 2024
et mise en ligne sur le site de la commune le ...08.../...03.../ 2024

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques des Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yannick ROMA
Courriel : yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 59 82 29 05/ 06 29 75 55 07

Réf DS: 15588878
Réf OSE : 2024-40209-00336

Le 22/02/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

Commune de ONDRES

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :	Immeuble
Adresse du bien :	1840 avenue du 11 novembre 1918 40 ONDRES
Valeur :	**350 000 €** , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr SICARD

2 - DATES

de consultation :	04/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13/02/2024
du dossier complet :	19/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☒ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, une étude est actuellement en cours afin d'engager une réflexion de rénovation urbaine du centre-bourg de la Commune d'ONDRES. l'aboutissement de cette étude est envisagé d'ici deux ans environ. Le but de l'examen de cette préemption est d'eviter une spéculation immobilière (l'acquéreur étant un marchand de bien). Cette rénovation urbaine permettra de mettre en œuvre les orientations du Programme intercommunal de l'habitat réalisé par la Communauté des Communes du Seignanx. Le bâtiment sera donc démoli.

DIA du 16/12/2023 pour une valeur de 480 000€. Le compromis n'a pas été communiqué.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ensemble immobilier dans la commune de Ondres

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelles viabilisées

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Nature	Superficie
ONDRES	AS 415		499m²
ONDRES	AS 385		44m²
		TOTAL	543m²

4.4. Descriptif

Bâtiment composé d'un local commercial, d'un appartement T2, d'un studio au RDC (selon le propriétaire) et d'un appartement T4 à l'étage à l'extérieur 6 parkings et un abri voiture (qui ne sert plus en tant que tel) utilisé comme stockage.

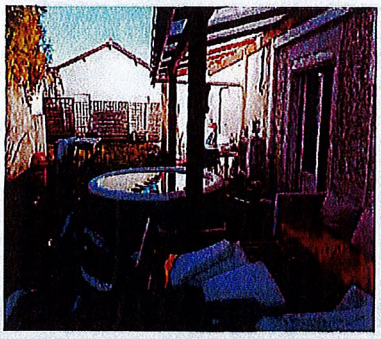
Le bâtiment a des problèmes de structure. Il est soutenu par des étaies. Des fissures sur les façades sont présentes un peu partout. Le sol du T4 à l'étage est en pente.

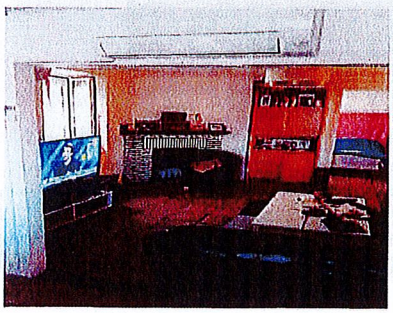
Le studio ne peut être considéré comme tel en effet il faut le traverser pour accéder à l'escalier qui mène au T4.

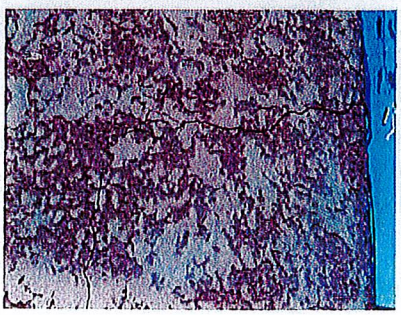
Dans le local commercial de 213m² présence d'étaies qui soutiennent une des poutres structurelles de bâtiment.

L'appartement T2 de 60m² en RDC est en état d'usage.

L'appartement T4 de 129m² au dessus du local commercial a le sol en pente et est en état d'usage.







Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Monsieur BENITAH Elie et Madame GRESSNEFF Sylviane

5.2. Conditions d'occupation

Considéré comme libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zonage UHc1 : secteur urbain d'habitat central du centre ville

6.2.Date de référence et règles applicables

05/04/2023

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Comparaison

8 - MÉTHODE DE LA COMPARAISON

8.1. Études de marché

LOCAL COMMERCIAL

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : ondres, 40440

Périmètre géographique : 5000 m autour

Période de recherche

De 08/2020 a 08/2023

Caractéristiques du bien

Bâti professionnel de 50 à 500 m²

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	1 408,03	1 408,03	1 253,56	1 562,50
2023	janvier-août	1 466,67	1 466,67	1 466,67	1 466,67
Synthèse		1 427,58	1 466,67	1 253,56	1 562,50

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surf. utile totale	Prix total	Sous-Groupe
4004P01 2021P24177	273//BY/48//3	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	LOT ARTISANAL AMBROISE II	05/11/2021	18/11/2021	176	275 000	Stockage et stationnement
4004P01 2021P26392	273//BY/48//2	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	LOT ARTISANAL AMBROISE II	25/11/2021	14/12/2021	351	440 000	Stockage et stationnement
4004P01 2023P15648	312//AM/667//	TARNOS	266 A AV MARCEL PAUL	04/08/2023	07/08/2023	300	440 000	Commerce

APPARTEMENTS

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : ondres, 40440

Périmètre géographique : 500 m autour

Période de recherche

De 08/2020 a 08/2023

Caractéristiques du bien

Appartement de 50 à 150 m²

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	août-décembre	2 456,14	2 456,14	2 456,14	2 456,14
2021	janvier-décembre	2 346,15	2 346,15	2 346,15	2 346,15
2022	janvier-décembre	2 288,20	2 288,20	2 181,67	2 394,73
Synthèse		2 344,67	2 370,44	2 181,67	2 456,14

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
4004P01 2021P12893	209//AR/257//9	ONDRES	25 CHE DE LABAS	03/06/2021	23/06/2021	78	183 000	2346,15
4004P01 2020P20996	209//AS/170//101	ONDRES	1994 AV DU 11 NOVEMBRE 1918	27/11/2020	07/12/2020	57	140 000	2456,14
4004P01 2022P14416	209//AL/516//552	ONDRES	67 IMP DU TCHANCAYRE	29/06/2022	06/07/2022	108	235 620	2181,67
4004P01 2022P15515	209//AL/516//312 209//AL/516//560	ONDRES	67 IMP DU TCHANCAYRE	13/07/2022	20/07/2022	74	177 210	2394,73

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

local commercial

Aucun terme similaire sur la commune de Ondres

Les termes de comparaison se situent sur les communes proches de Ondres concernant des bâtiments de stockage, de commerce ou de bureaux.

Il en ressort une moyenne et une médiane autour des 1450€/m². Toutefois, au vu de l'état du bien non aménagé, il sera retenu la fourchette basse avec un abattement de 40 % pour la vétusté et les problèmes de structure.soit

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

213*(1253-40%)= 160 133€

appartements

Les termes de comparaisons se situent sur Ondres.

Appartement T4

Il en ressort une moyenne et une médiane autour des 2350€/m². Toutefois, au vu de l'état du bien il sera retenu la fourchette basse soit

2180*129= 281 220€

Au vu de l'état de vétusté du bien et des problèmes de structure il sera fait un abattement de 40 % soit

281 220-40%= 168 732€

Appartement T2

Il en ressort une moyenne et une médiane autour des 2350€/m². Toutefois, au vu de l'état du bien il sera retenu la fourchette basse soit

2180*60= 130 800€

Au vu de l'état de vétusté du bien et des problèmes de structure il sera fait un abattement de 10 % soit

130 800-10%= 117 720€

total

117 720+130 800+160 133= 408 653€

Il sera fait un abattement de 15 % pour mixité soit

408653-15 %= 347 355€ arrondi à 350 000€

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **350 000€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 385 000€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Yannick ROMA
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

cerfa

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires[1].

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien

☑ Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- ☑ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
- ☐ Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))

☐ Demande d'acquisition d'un bien (1)
- ☐ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : __ __/__ __/__ __ __ __ N° d'enregistrement :

Prix moyen au m² :

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1 : BENITAH

Prénom 1 : Elie

Profession (facultatif) (6) :

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom : GRESSEFF

Prénom : Sylviane

Profession (facultatif) (6) :

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : _____ et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :

Numéro : 181 Voie : rue Larreuillot

Lieu-dit : Localité : ONDRES

Pays : Division territoriale (si international) :

Code postal : 4 0 4 4 0 BP : Cedex :

Téléphone (facultatif) : Indicatif (facultatif) :

Adresse électronique (facultatif) :

@

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? ☐ Oui ☑ Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :

Numéro : 1840 Type de voie : Avenue Nom de la voie : du 11 novembre 1918

Lieu-dit :

Localité : ONDRES

Code postal : 4 0 4 4 0 BP : Cedex :

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 543

Références cadastrales de la parcelle

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	superficie
000	AS	415		ROUTE NATIONALE 10	499
000	AS	385		ROUTE NATIONALE 10	44

ⓘ Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) ☐ Oui ☑ Non

C - Désignation du bien

Immeuble

☐ Non bâti ☑ Bâti sur terrain propre

☐ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire :

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu :

Nature des droits cédés

☐ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

Nature du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

☑ Bâtiments vendus en totalité (11) :

Voir note annexe DIA

Surface construite au sol (m²) : _____ Surface utile ou habitable (m²) : _____

Nombre de : ☐ Niveaux _____ ☐ Appartements _____ ☐ Autres locaux _____

Caractéristiques du bien (division en volumes)

☐ Vente en volumes N° des volumes : _____

Caractéristiques du bien (copropriété)

☑ Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : _____

Le bien est achevé depuis : ☐ Plus de 4 ans ☐ Moins de 4 ans

Le réglement de copropriété a été publié aux hypothèses depuis : ☐ Plus de 10 ans ☐ Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable
1		0	500/1000	Local annexe	44

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? ☐ Oui ⓘ Joindre le réglement et le cahier des charges du lotissement.
☑ Non

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : _____ Nombre de parts cédées : _____

Désignation des droits : _____ Nombre total de parts : _____

Nature :

_____

Numéro des parts : _____

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? ☐ Oui ☐ Non

D - Usage et occupation (14)

Usage ⓘ Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

☑ Habitation ☐ Professionel ☑ Commercial ☐ Agricole

☑ Autre (préciser) : réserve

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

Occupation

☐ Par le(s) propriétaire(s)

☑ Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.

☐ Sans occupant

☐ Autre (préciser) : _____

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a t-elle été exploitée sur le terrain ?

☐ Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.

☐ Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : ☑ Oui ☐ Non

Préciser la nature : Voir note annexe DIA Indiquer si rente viagère antérieure : ☐ Oui ☑ Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente hors commission (en chiffres) : 480000 (en lettres) : QUATRE CENT QUATRE-VINGT Mi

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Évaluation hors commission (en chiffres) : _____ (en lettres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : _____ Autres : _____

Vente indissociable d'autres biens : ☐ Oui ☑ Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalité de paiement

☑ Comptant à la signature de l'acte authentique ☐ À terme (présiser) :

☑ Si commission, montant : 20000 ☑ TTC ☐ HT

À la charge de : ☐ Acquéreur ☑ Vendeur

☐ Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Évaluation de la contrepartie : _____

☐ Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente :

☐ Droit d'usage et d'habitation ☐ Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

☐ Échange

Désignation des biens reçus en échange :

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

Montant de la soulte le cas échéant :

Propriétaires contre-échangistes :

☐ Apports en société

Bénéficiaire : Estimation du bien apporté :

☐ Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : Estimation des locaux à remettre (dation) :

☐ Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession :

2 - Adjudication (16)

☐ Volontaire ☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : __/__/__ Montant de la mise à prix :

Lieu de l'adjudication :

3 - Donation (17)

☐ Oui ☐ Non

G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

☑ **1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués**

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

Prénom

Profession :

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant
DAUDE

Prénom du représentant
Jean

Dénomination
SAS MIMOSAS

Forme juridique
société par actions simplifiée

N° SIRET
8 5 2 5 8 2 0 9 7 0 0 0 1 4

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :

Numéro : 14 Voie : allée des Mimosas

Lieu-dit : Localité : TARNOS

Pays : Division territoriale (si international) :

Code postal : 4 0 2 2 0 BP : Cedex :

Téléphone (facultatif) : Indicatif (facultatif) :

Adresse électronique (facultatif) :

@

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

☐ **2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).**

☐ **3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.**

P/O Maître Philippe COYOLA

Fait à : ONDRES
Le : 16/12/2023

Signature et cachet s'il y a lieu

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage : COYOLA
Prénom : Philippe
Qualité : Notaire
Adresse électronique : officedesbarthes.40062@notaires.fr

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :
Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :
Numéro : 2246 Voie : avenue du 11 novembre 1918
Lieu-dit :
Localité : ONDRES Pays :
Code postal : 40440 BP : Cedex :
Téléphone : 0554030405 Indicatif si international) : +

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

I - Observations

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.
Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.
Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données
3 Place de Fontenoy
TSA 80715
75334 Paris Cedex 07

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie :

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) – La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) – Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, régi par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où est situé ce bien.

(3) – Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé (article L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où est situé ce bien.

(4) – Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les « espaces naturels sensibles » (article L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration est à adresser au président du conseil départemental du département dans lequel est situé ce bien.

(5) – Si la demande est faite conjointement par deux personnes qui ne sont pas en indivision, il faut indiquer le nom et le prénom du second déclarant dans nom 2 prénom 2 ; dans le cas d'une indivision des compléments devront être apportés dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) » (cf. renvoi 9).

(6) – Si la profession est renseignée, elle doit l'être selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(7) – Si le déclarant est une personne morale ou plusieurs personnes morales, les éléments doivent être clairement renseignés (Siret, forme juridique et identité du représentant). La possibilité qu'il y ait plusieurs personnes comme déclarants peut être traitée dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) ».

(8) – Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :
– l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
– l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire du littoral qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le Conservatoire.

(9) – En cas d'indivision entre personnes physiques ou entre personnes morales, les informations relatives à l'identité, l'adresse et à la quote-part seront obligatoirement renseignées dans la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » générée automatiquement lorsque le nombre de co-indivisaires est renseigné.

(10) – L'adresse du déclarant doit être la plus détaillée possible. Pour le siège social (si le propriétaire est une personne morale), il faut indiquer l'adresse du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra indiquer l'adresse à la rubrique H.

(11) – Bâtiments vendus en totalité : les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple) ; la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ; les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles, le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, commerces par exemple). Le numéro des volumes pour une vente en volumes permet d'identifier le bien objet de la vente.

(12) – Locaux dans un bâtiment en copropriété.
Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc. La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux...).

(13) – Droits sociaux : lorsque la DIA porte sur la vente de parts de société (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : « locaux dans un bâtiment en copropriété »). Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.
Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple. Il faut indiquer le nombre et le numéro des parts.

(14) – Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien. Il peut y avoir plusieurs usages donc plusieurs choix conjoints possibles. Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

(15) – Indiquer clairement s'il y a des droits réels ou personnels.
La mention « en attente d'éléments de la conservation des hypothèques » n'est pas admise.

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

(16) – Adjudication : cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication. Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(17) – La donation peut donner lieu à droit de préemption. Ceci est régi par l'article L. 213-1-1 du code de l'urbanisme qui précise en effet que sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :
1° Entre ascendants et descendants ;
2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;
3° Entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité ;
4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

(18) – Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non-utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(19) – Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :
– maintien de l'usage actuel
– ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve...

(20) – Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du « droit de délaissement » qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(21) – Signataire autre que le propriétaire.
Qualité : notaire, mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.
Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

ⓘ Pour en savoir plus

Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex - Tél : 01 40 81 21 22

www.ecologie.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

NOTE ANNEXE DIA

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un

DESIGNATION

A ONDRES (LANDES) 40440 1840 Avenue du 11 novembre 1918,
Un ensemble immobilier composé de :
. Au rez-de-chaussée : un local commercial, un appartement T2, un studio ;
. A l'étage : un appartement T4 ;
A l'extérieur : 6 places de parking et un abri voiture

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	415	ROUTE NATIONALE 10	00 ha 04 a 99 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Précision étant ici faite :
. Que la parcelle AS 415 provient de la parcelle initialement cadastrée section AS numéro 387 ;
. Que l'immeuble est équipé de 4 compteurs d'eau et 4 compteurs électriques.

Immeuble article deux

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à ONDRES (LANDES) 40440 1840 A Avenue du 11 novembre 1918.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	385	RTE NATIONALE 10	00 ha 00 a 44 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les biens et droits immobiliers désignés comme suit à l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-après visé :

Lot numéro un (1)
Un local à usage d'annexe, devant être rattaché à la parcelle cadastrée AS N°387, accessible par la parcelle AS N°387 ;
* Le droit à la jouissance exclusive du puits situé dans le local ;
* Portant le N°1 sur le plan du rez-de-chaussée ci-annexée
Et les cinq cents millièmes (500 /1000 èmes) des parties communes générales.

Précision étant ici faite que la désignation dudit lot est actuellement la suivante :
Un local à usage de réserve.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le PROMETTANT informe le BENEFICIAIRE de ce que l'abri bus doit être déplacé depuis deux ans à l'emplacement des poubelles, à la limite de la parcelle AS 415.
Le BENEFICIAIRE déclare en être parfaitement informé et vouloir en faire son affaire personnelle.

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 040-214002099-20240307-DELIB2024_03_01-DE

USAGE DU BIEN

- En ce qui concerne l'immeuble article un -

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage commercial et d'habitation.
Le BENEFICIAIRE entend conserver cet usage.
Précision étant ici faite que le BENEFICAIRE entend affecter l'entier rez-de-chaussée à l'usage de commerce, et l'étage à usage d'habitation, ainsi qu'il résulte de la condition suspensive particulière ci-après visée.

- En ce qui concerne l'immeuble article deux -

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est à usage de réserve.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend l'utiliser à usage de commerce, ainsi qu'il résulte de la condition suspensive particulière ci-après visée.

OCCUPATION

A ce sujet, le PROMETTANT déclare :
. Que l'appartement T2 est actuellement occupé, sans droit ni titre, à titre purement gracieux, par Monsieur Sébastien ATTARD,
. Que l'appartement T4 est actuellement occupé, sans droit ni titre, à titre purement gracieux, par Monsieur Nicolas BENITAH.
Il est donc ici précisé que Monsieur Sébastien ATTARD et Monsieur Nicolas BENITAH devront libérer les lieux d'ici à la réitération définitive, ainsi que le BENEFICIAIRE sera en mesure de le constater lors de la dernière visite du bien préalable à la signature définitive.